PREZADO CLIENTE

Antes de mais nada queremos agradecer sua escolha por um empreendimento realizado pela nossa empresa, pois isso é motivo de orgulho para nós.

Este "**Manual do Proprietário**" tem o objetivo de informá-lo e familiarizá-lo com seu imóvel. Nele você encontrará informações importantes para utilização e conservação de seu novo patrimônio.

Mais uma vez agradecemos a confiança depositada em nossa empresa e colocamo-nos à sua disposição sempre que julgar necessário. Esperamos que nossos esforços tenham sido suficientes para propiciar-lhe um produto com qualidade superior.

Atenciosamente,

CGS ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES

Sumário

1 - INTRODUÇÃO

Generalidades

Todas as edificações, em certas circunstâncias, podem ter problemas causados por fatores internos, externos ou pela natureza.

Fatores internos: decorrem das falhas de utilização ou pelo esgotamento de sua vida útil.

Fatores externos: decorrem de ações impostas por fatores produzidos por terceiros, não previstos quando da execução da obra, provocados por ações voluntárias ou involuntárias.

Pela natureza: manifesta-se em falhas decorrentes de forças não provocadas diretamente pela ação humana, previsíveis ou não.

O desempenho de qualquer construção decai ao longo do tempo, havendo a necessidade de manutenções periódicas, para que sejam restabelecidos os padrões desejáveis de conforto e solidez.

Por esta razão, como ocorre com qualquer outro produto, a manutenção do seu imóvel, além da qualidade dos materiais empregados na construção, depende basicamente do uso adequado de seus equipamentos e componentes. Todos os dados colocados neste **Manual** fizeram parte da construção de seu apartamento. Colocamos as principais definições técnicas e indicamos, de acordo com os fornecedores, quais as melhores orientações para os adequados usos e manutenções dos materiais empregados.

Neste sentido, **é muito importante que você leia com atenção este manual e o conserve sempre à mão para eventual uso, quando necessário.**

Ao lado dos Direitos, o Condômino passa a ter seus Deveres Correlatos, cujo descumprimento pode configurar negligência e acarretar a perda de suas prerrogativas de garantia, conforme tabela de garantias no Capítulo Garantia e Atendimento.

O Condômino deve ler todas as instruções sobre a utilização do imóvel e dos equipamentos, apresentadas pelos fornecedores. A negligência pode caracterizar má conservação ou uso inadequado da unidade, isentando a Construtora e os demais fornecedores de quaisquer responsabilidades.

A vida útil dos produtos e serviços dependem da maneira como o Condômino os utilizará, sendo seu dever conservar e usar o imóvel nos termos recomendados pela Construtora e Fornecedores subcontratados, para auferir a garantia oferecida.

A responsabilidade de cada Proprietário sobre o imóvel, relacionada à manutenção e as condições de estabilidade, segurança e salubridade, inicia-se no momento em que este recebe as chaves.

Após a entrega das chaves, o Proprietário é responsável:

- Pela conservação de sua unidade, pois a vida útil está intimamente ligada a esses cuidados permanentes;
- Pela conservação, no que lhe couber, das unidades que limitam com a sua ou outras;
- Pela conservação de todas as partes comuns do Edifício;
- Pelo cumprimento da **Convenção do Condomínio** e dos **Regulamentos Internos**;
- Pela segurança patrimonial de todos;
- Pela aplicação e o fomento das regras de boa vizinhança;
- Pelo repasse deste manual ao próximo Proprietário do imóvel.

Condomínio: como funciona

Ao receber as chaves do apartamento, o "Proprietário" tornou-se "Condômino". O instrumento legal que regula os direitos e obrigações dos Condôminos denomina-se **Convenção do Condomínio.**

Por ocasião da 1ª Assembléia de Condomínio deverá ser aprovado o Regimento Interno, convencionado entre os Condôminos, o qual regerá a convivência diária.

Existem várias leis que influenciam na administração do Condomínio. Além da Lei 4.591, dezembro de 1964, considerada a lei maior. Deve-se ainda levar em conta o Código Civil e as leis, decretos, posturas e regulamentos municipais e estaduais.

É inegável a importância da convivência harmoniosa entre os moradores do Edifício, os quais deverão permanentemente somar esforços em busca da compreensão e colaboração efetivas.

O Condomínio é composto de unidades autônomas (apartamentos), que são de uso privativo, e das áreas comuns, que são de uso coletivo.

Fazem parte das áreas comuns: o terreno, os corredores, as escadarias, as áreas de circulações e de lazer, os jardins, a portaria, os elevadores, os equipamentos contra incêndios, os reservatórios, as bombas de recalque, as prumadas de água e esgoto, os condutores de águas pluviais, as tubulações de telefone, de antena e de energia elétrica, as fachadas e demais equipamentos de uso geral.

Constituem despesas de Condomínio: a energia elétrica consumida nas áreas comuns e a água consumida nas áreas comuns e privativas; a remuneração de empregados, bem como encargos sociais; as despesas de conservações e manutenções de áreas e equipamentos comuns; demais despesas previstas na Convenção de Condomínio e outras que venham a ser aprovadas.

É importante a participação dos Condôminos nas assembléias, pois a omissão não desobriga a aceitação das decisões destas, de acordo com o artigo 24, parágrafo 1° da Lei n.º 4.591.

Concessionárias: como solicitar as ligações

Tão logo você receba as chaves de sua unidade, providencie junto às Concessionárias os pedidos de ligações individuais, conforme as orientações abaixo, pois elas demandam um certo tempo para serem executadas. Em todos os casos faz-se necessário informar os dados do Edifício, o número de sua unidade, o telefone para contato e o nome completo do proprietário, bem como seu CPF e RG. O fornecimento de água corrente e as disposições sanitárias de esgoto, de uso coletivo do Condomínio, já se encontram em pleno funcionamento.

Energia elétrica

Solicite a ligação à **AES ELETROPAULO**, pelo telefone **0800-7272196** e/ou **0800-7272120**. Na primeira conta será cobrada a taxa referente à ligação.

Telefone

A solicitação ou transferência da linha telefônica deverá ser feita à Telefonica através do telefone **0800-104104**.

O atendimento é feito eletronicamente, com a solicitação de discagem de números de acordo com a opção para o serviço que você estiver solicitando. Caso tenha dificuldades com o serviço automático, procure uma loja da Telefônica.

Obs: Salientamos que após a Telefônica instalar a linha telefônica até o DG (quadro de telefone) do edifício, cabe ao proprietário contratar o serviço para fazer a conexão da linha que a Telefônica instalou com o seu apartamento (a enfiação do seu apartamento até o DG já está executada). Este serviço deverá ser executado por um profissional especializado.

Gás

O Condomínio está conectado à rede externa de gás da concessionária Comgás (GÁS NATURAL).

Para a ligação de gás é necessário que o Condômino formalize um pedido através do telefone **0800-110197**. O prazo para ligação é de 24 horas úteis.

Modificações e Reformas

A reforma de um apartamento deve levar em conta as características gerais da construção. Como partes comuns do edifício, as fachadas não podem ser alteradas nos formatos, acabamentos e posicionamentos de janelas sem a aprovação do condomínio.

A alvenaria estrutural (paredes) e as lajes de concreto (piso) não podem ser alteradas, sob risco de se comprometer a estabilidade do edifício.

Ainda quanto à estrutura, há que se respeitar os limites de carga para os quais se projetaram as lajes.

Só confie reformas ou obras em seu apartamento a empresas idôneas, que tenham efetivo conhecimento técnico.

Serviços de Mudança e Transportes de Móveis

Preparação da Mudança - (pós entrega das chaves)

Por ocasião da mudança para o seu apartamento, é aconselhável que se faça um planejamento, tomando-se algumas preocupações:

- Comunique ao administrador ou Síndico a data da mudança, com antecedência;
- A mudança deverá ocorrer no horário adequado e respeitando o Regulamento Interno do Condomínio;
- Determinado o dia e horário da mudança, solicite ao zelador que reserve espaço para o caminhão estacionar em frente ao Edifício e deixe as equipes que trabalham no Condomínio de sobreaviso para qualquer eventualidade;
- Para programar o transporte de seus móveis é importante observar se as dimensões dos móveis e/ou equipamentos são compatíveis com as dimensões dos ambientes, do elevador e dos vãos das portas de acesso ao imóvel;
- Verifique se o elevador está protegido corretamente, ou seja, com as almofadas apropriadas. Antes de utilizá-lo lembre-se que o elevador é um equipamento da área comum, e caso haja algum dano, o Proprietário que estiver utilizando será responsabilizado.

COMO UTILIZAR O MANUAL

Este manual foi elaborado pensando em possíveis manutenções no futuro. Por esta razão, nele estão colocadas as características executivas e os memoriais descritivos, utilizados para cada etapa de trabalho.

As divisões em capítulos obedece às distintas fases de execução da obra.

Para cada um dos capítulos temos os seguintes conteúdos :

Especificações Técnicas
Memorial técnico da execução dos serviços

Materiais Básicos
Especificação dos materiais utilizados

Atenção
CUIDADO!! - Observações importantes

Manutenções e Recomendações
Principais recomendações e cuidados com
as manutenções do dia-a-dia

2 - ALVENARIA ESTRUTURAL

Especificações Técnicas

como funciona – Os pavimentos-tipos da edificação foram executados em alvenaria estrutural, na qual são utilizados blocos de concreto de alta resistência, armados internamente com barras de ferro (conforme determinação e especificação de um engenheiro calculista). Dessa forma, muitas das paredes se transformam em elementos estruturais – o equivalente a vigas e pilares.

Sob hipótese alguma, remova ou modifique as paredes estruturais, nem sequer abra vãos (ainda que pequenos) ou permita que terceiros o façam: isso equivaleria a remover um pilar ou uma viga de concreto, o que afetaria a estabilidade de todo o prédio.

No sistema de alvenaria estrutural, todas as cargas atuantes, ou seja, o peso próprio da estrutura e tudo mais que a ela se agrega (o peso das lajes, das paredes, das caixas d'água, dos elevadores etc., além dos móveis, pessoas e quaisquer outros objetos dentro dos apartamentos) são descarregados até a base do edifício pelas paredes estruturais dos apartamentos, e aí descarregados no solo através de elementos estruturais em concreto armado e das fundações.

Se algum projeto de modificação do seu apartamento propuser que se remova uma dessas paredes ou se faça alguma abertura nelas, mesmo que pequena, **mude o projeto**. Nunca aceite sugestões para remover ou fazer modificações nestas paredes.

lajes – As lajes foram calculadas para suportar uma sobrecarga adequada ao uso residencial dos apartamentos (**150 kg por m^2**). Isso permite que você usufrua normalmente do seu imóvel sem se preocupar.

Para não correr nenhum risco, esteja atento a certos usos especiais que acumulam coisas muito pesadas numa pequena área do piso, como bibliotecas, coleções de jornais e revistas, aquários grandes e coleções de discos de vinil, por exemplo.

A retirada e a modificação das paredes estruturais são rigorosamente proibidas, assim como a sobrecarga das lajes além do limite de 150 kg por m^2.

preservação do seu patrimônio

fixar objetos nas paredes – Ao pendurar quadros, prateleiras e similares, use parafusos e buchas para blocos vazados modelo FU (de 6, 8 ou 10 mm), de acordo com o local a ser furado. Nunca use martelo e pregos, cuja grande capacidade de penetração pode danificar o acabamento das paredes.

perfuração de tubulações de água – Antes de furar qualquer parede, mesmo que não sejam as da cozinha ou dos banheiros, é preciso certificar-se do percurso dos canos. Para isso, consulte os detalhamentos e esquemas nos Anexos Técnicos deste manual.

3 - ESQUADRIAS DE MADEIRA

Especificações Técnicas

- Batentes e guarnições – são elementos de madeira maciça, sendo que os batentes foram chumbados na alvenaria e as guarnições foram fixadas com pregos sem cabeça.7
- Portas – de madeira, pintada.
- Ferragens das portas - marca Aliança Metalúrgica:

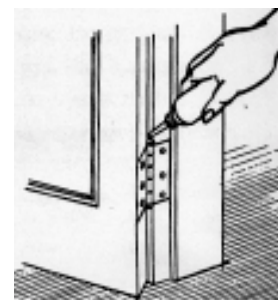
Fechaduras

- porta de entrada: linha Orion - externa, ref. 5511 Z CRA.
- portas internas: linha Orion - interna, ref. 5512 CRA.
- porta do banheiro: linha Orion - banheiro, ref. 5513 CRA.

Dobradiças

- ref. 81500 P CRA, de 3" x 2 ½".

Manutenções e Recomendações

- Não bater as portas, pois isto causa trincas na madeira e danos às fechaduras e aos revestimentos das paredes;
- Para a limpeza das fechaduras e ferragens, use um pano umedecido com água, evitando qualquer tipo de produto químico ou abrasivo;
- Procurar manter as portas sempre fechadas para evitar que empenem com o tempo e principalmente com o sol;
- Para evitar emperramentos de dobradiças e parafusos, verifique se estes estejam firmes e que nenhum objeto se interponha sob as portas;
- Não molhar constantemente a parte inferior e as folhas das portas para evitar seu apodrecimento;
- Evite furar ou fixar objetos nas portas;
- Lubrifique periodicamente as dobradiças, com uma pequena quantidade de pó de grafite;
- As portas e ferragens não estão dimensionadas para receber aparelhos de ginástica ou equipamentos que causem esforços adicionais.

4 - ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO

Especificações Técnicas

As esquadrias foram fabricadas com perfis de alumínio anodizado cor natural, linha Class, da Atlântica Esquadrias.

Os perfis usados nas esquadrias são suficientemente resistentes para suportar a ação do vento e outros esforços ordinários; não empenam nem apresentam defeitos de superfície ou diferenças de espessura, atendendo às exigências estéticas do projeto. Foram montados de modo a conferir estabilidade e estanqueidade a cada tipo de esquadria, impedindo a infiltração de água.

Não permita que pessoas não capacitadas tentem fazer qualquer reparo, pois isso poderá implicar em estragos maiores, e consequente perda da garantia.

Manutenções e Recomendações

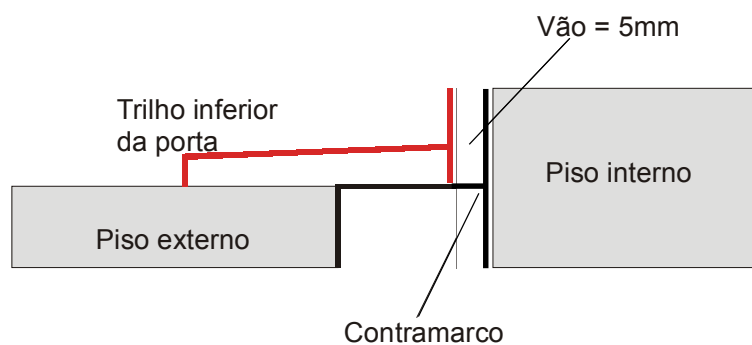
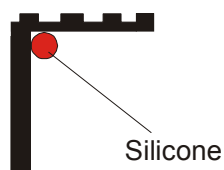
Para a perfeita conservação dos caixilhos e de sua anodização, devem ser adotadas as seguintes providências:

- As janelas maxim-ar podem ser mantidas abertas, com pequena angulação, em caso de chuvas moderadas. Entretanto, em caso de rajadas de vento, os caixilhos podem ser danificados, portanto fique atento para travar as janelas nessas situações;
- Não apoiar escadas ou outros objetos na superfície das esquadrias e evitar impactos sobre as mesmas;
- As guias (corrediças) devem ser limpas periodicamente;
- Os trincos não devem ser forçados. Se necessário, aplicar suave pressão ao manuseá-los;
- Nos cantos de difícil acesso usar pincel de pêlos macios;
- Tenha o hábito de limpar periodicamente os caixilhos com água e sabão neutro, não utilizando esponjas de aço ou qualquer outro material abrasivo;

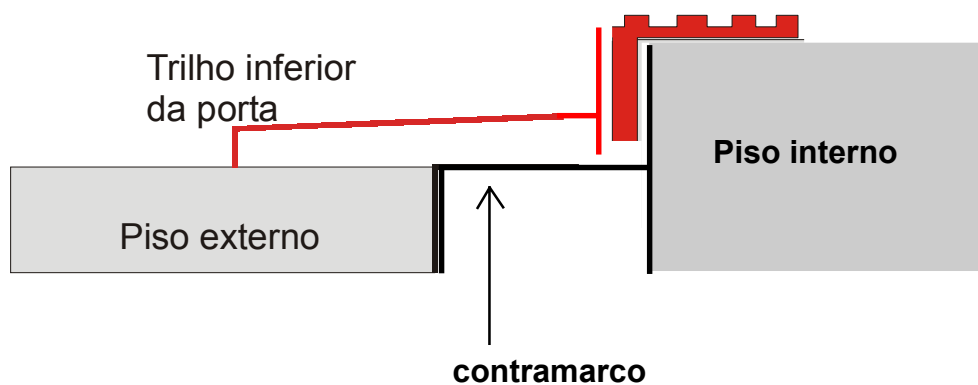
- Não usar produtos derivados de petróleo (vaselina, removedor, thiner etc). O uso de tais produtos reduzem em muito a vida do acabamento superficial do alumínio e por outro lado os derivados de petróleo ressecam os plásticos e borrachas, fazendo com que percam a sua ação vedadora;
- Para a retirada de pó utilizar apenas flanela seca ou pano macio;
- Não deixar respingar sobre os caixilhos, tinta, cal, ácidos, cimento ou gesso, e se isto ocorrer, limpar o local imediatamente com pano úmido, secando depois com flanela ou pano macio;
- Nunca remover as borrachas de vedação, pois são elas que garantem a estanqueidade dos caixilhos. Recomenda-se revisões periódicas das vedações externas dos caixilhos, com silicone, a fim de evitar infiltrações;
- Deve-se periodicamente limpar os braços, fechos e dobradiças, o que dará maior durabilidade às peças e facilitará o seu funcionamento;
- Limpe os drenos com freqüência para evitar entupimentos causados pelo acúmulo de sujeira, que trarão conseqüentes infiltrações;
- **Nunca se deve usar ferramentas cortantes ou pontiagudas, ou materiais ásperos, no auxílio da limpeza**.

Orientação para a instalação das guarnições de piso de alumínio das portas do terraço

- Deve-se deixar um espaço de 5 mm entre o contramarco e o trilho da porta para instalar um arremate;
- O arremate de piso é uma cantoneira com frisos em uma aba. Esses frisos devem ficar para o lado de cima (visíveis);
- A cantoneira deve ser encaixada no vão entre o piso e o trilho da porta e fixada com aproximadamente 4 gotas de silicone espalhada ao longo da cantoneira.

Instrução para aplicação do arremate de piso

entre o piso interno da sala e o trilho inferior da porta deve ser deixado um vão de aproximadamente 5 milímetros

O arremate do piso é uma cantoneira com frisos, conforme desenho ao lado

Aplique silicone neutro no lado interno conforme indicado.

O ARREMATE DEVERÁ SER ENCAIXADO NO VÃO DE 5 mm ENTRE O TRILHO INFERIOR E O CONTRAMARCO

5 - VIDROS

Materiais Básicos

LOCAL	ESPESSURA	TIPO DE VIDRO
sala	4 mm	liso incolor
dormitórios	3 mm	liso incolor
banheiro e cozinha	3 mm	mini-boreal incolor

Havendo necessidade de troca de vidros, um vidraceiro experiente poderá executar o reparo sem grandes dificuldades.

Manutenções e Recomendações

- A limpeza dos vidros deve ser feita periodicamente, utilizando-se água limpa e os produtos normais de mercado, desde que os mesmos não sejam alcalinos e não contenham substâncias abrasivas ou corrosivas;
- Quando os vidros apresentarem manchas ou marcas de gordura ou cola, recomenda-se a utilização de álcool;
- Deve-se ter cuidado no momento de limpeza para não danificar as esquadrias de alumínio;
- Os vidros possuem espessuras compatíveis com a resistência necessária para o seu uso natural. Evite qualquer tipo de batida em sua superfície ou nos caixilhos que os suportam.

6 - IMPERMEABILIZAÇÕES

Especificações Técnicas

A impermeabilização protege as edificações contra a penetração indesejável de água tanto nos ambientes quanto na estrutura do edifício.

Em seu apartamento, são impermeabilizados o terraço, a área de serviço e o box do banheiro. As proteções são imperceptíveis, pois ficam sob os revestimentos finais dos pisos.

Convém evitar quebras e perfurações dos pisos e revestimentos das áreas impermeabilizadas.

Materiais Básicos

LOCAL	TIPO DE IMPERMEABILIZAÇÃO
terraço, área de serviço e banho (somente no box)	preparação da área; aplicação de argamassa polimérica com tela; proteção mecânica simples.

Ao instalar o box no banheiro, não fure o piso, pois assim você estará danificando a impermeabilização. Faça a fixação do box nas paredes, e no piso passe um silicone, que ajudará na fixação do box e não permitirá que a água do banho saia do box.

Manutenções e Recomendações

- Pela características técnicas específicas da impermeabilização feita em seu apartamento, recomenda-se cuidado especial na substituição de piso nestes locais;
- Se aparecerem manchas de umidade no teto de seu apartamento, antes de formalizar qualquer reclamação, peça ao Proprietário da unidade superior que verifique os rejuntamentos dos pisos, ralos e peças sanitárias.

Atenção

IMPORTANTE: qualquer furo ou dano na impermeabilização pode acarretar o comprometimento da mesma e a perda da garantia.

A manutenção das paredes e pisos da cozinha e área de serviço, assim como do banheiro, é recomendada utilizando-se apenas pano úmido ou umedecido em produtos específicos para este fim, **más em hipótese alguma, faça lavagens gerais, utilizando baldes de água**, este procedimento ocasionará vazamentos e infiltrações no apartamento abaixo, e a deterioração do forro de gesso, do revestimento de gesso liso e mobiliários.

7 - REVESTIMENTOS DE PAREDES

Especificações Técnicas

Por serem naturalmente mais expostos, os revestimentos das paredes são os que mais sofrem com agentes agressivos, e requerem maiores cuidados e manutenções mais freqüentes.

Os materiais empregados nos revestimentos são:

- **GESSO LISO**

O material das paredes foi aplicado diretamente sobre a alvenaria. Sobre ele, fizeram-se correções com massa corrida e pintura látex.

- **CHAPISCO**

Mistura de cimento, areia e água, aplicada na consistência fluida, é a base dos revestimentos.

- **MASSA ÚNICA**

Aplicaram-se argamassas pré-fabricadas, fortemente comprimidas contra as superfícies e constituídas por uma só camada plana.

- **AZULEJOS**

Os azulejos são constituídos de uma camada espessa de argila selecionada e outra, fina, de esmalte, que lhe recobre uma face e confere impermeabilidade e alta durabilidade.

Materiais Básicos

Sala de estar/jantar, dormitórios e circulação:

- gesso liso;
- revisão e acertos com massa corrida;
- pintura com tinta látex PVA, cor branco.

Cozinha e área de serviço:

- chapisco;
- massa única;
- azulejo marca Cecrisa, linha Village WH 6133 A, de 20 x 30 cm;
- rejunte branco marca Quartzolit.

banho:

- chapisco;
- massa única;
- azulejo marca Cecrisa, linha Basic Lux White, de 20 x 20 cm;
- rejunte branco marca Quartzolit.

Fachada/ terraço:

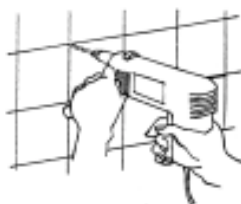
- chapisco;
- massa única;
- pintura texturizada cor Buenos Aires mínimo, ref. 810 AOR, marca Ibratin, com faixa Stuttgart máximo, ref. 509 AOA, marca Ibratin.

Manutenções e Recomendações

AZULEJOS E CERÂMICAS

- Semestralmente deve ser feita a revisão do rejuntamento e para refazer o rejunte utilize materiais apropriados existentes no mercado;
- Evite o uso de detergentes agressivos, ácidos, soda cáustica e produtos concentrados de amoníaco, bem como vassouras ou vassourinhas de piaçava. São procedimentos que atacam o esmalte das peças e retiram o seu rejuntamento;
- A limpeza destes revestimentos deve ser feita, de preferência a seco, evitando a utilização de água para não haver infiltração;
- Na limpeza, tomar cuidado com encontros de paredes com tetos de gesso;
- Ao limpar as paredes revestidas com cerâmicas com o uso de pano úmido, tome cuidado com as tomadas e interruptores.

REJUNTAMENTO

- Não esfregue o rejunte com escovas de aço ou ferramentas pontiagudas, desta forma você estará removendo o material aplicado e acarretará em posterior infiltração.

As perfurações, quando necessárias, devem ser feitas nos rejuntamentos.

8 - REVESTIMENTOS DE TETOS

Especificações Técnicas

- **FORRO FALSO DE GESSO**
  O forro de gesso instalado no apartamento são placas de 60 x 60 cm.

- **GESSO LISO**

  Este material foi aplicado diretamente sobre uma camada de nata de cimento com aditivo Bianco, substituindo o reboco. Sobre estes materiais foram aplicados pintura látex PVA.

Materiais Básicos

Sala de estar/ jantar, circulação e dormitórios:

- gesso liso;
- pintura com tinta látex PVA, cor branco.

Banheiro:

- forro falso de gesso;
- acertos com massa corrida;
- pintura com tinta látex PVA, cor branco.

Cozinha e área de serviço:

- gesso liso e sanca em forro falso de gesso;
- pintura com tinta látex PVA, cor branco.

Manutenções e Recomendações

FORRO FALSO DE GESSO

- Para evitar que se quebrem, não provocar qualquer tipo de impacto direto sobre os mesmos. Do mesmo modo, não se deve fixar ganchos ou suportes para pendurar vasos ou outros tipos de objetos. Pela sua espessura, os forros não possuem resistência suficiente para suportar esse tipo de peso;
- Sugerimos que para abrir vãos para luminárias, spots, ou fixar pendentes sob o forro, os mesmos sejam executados por um profissional habilitado, para que o vão aberto não ocasione trincas nas juntas das placas ou mesmo no meio dela;
- Os forros de gesso são pintados com látex e são sensíveis à água, podendo ocorrer manchas no teto devido à condensação de água. Nestes casos recomenda-se uma nova pintura com látex adicionado de fungicida nos forros de gesso, a cada 12 meses aproximadamente;
- Recomenda-se que nos banheiros, após o banho, seja mantida aberta a janela para uma perfeita ventilação, evitando o surgimento de fungos e bolor, prolongando a vida útil da pintura;
- Cuidado com água no gesso, além de fungos e bolor, o gesso com presença constante de água se deteriora;
- Para remover manchas de bolor e umidade no caso de seu aparecimento, utilize água sanitária;
- Para eventuais reparos poderão ser chamadas as empresas que executaram os serviços;
- Cabe salientar que estes forros são chamados de "falsos", ou seja, rebaixados, para a passagem de tubulações de esgoto e água entre o forro e a laje de concreto da estrutura.

9 - PISOS INTERNOS

Especificações Técnicas

Os pisos internos entregues em seu apartamento são:

- áreas frias: piso cerâmico.
- áreas secas: piso preparado para receber carpete.

LAJE NÍVEL ZERO

O piso do seu apartamento é um piso tipo laje zero. Nele não existe uma camada de cimentado ou contrapiso, portanto, o mesmo é uma peça estrutural (laje), dimensionado e executado de acordo com o projeto de estrutura. **Não quebre este piso em hipótese alguma**, caso contrário você estará interferindo nas características estruturais e **acarretará a perda da garantia** dos itens que foram alterados.

Materiais Básicos

Sala de estar/jantar, dormitórios e circulação:

- laje de concreto (conforme mencionado no quadro acima).

Cozinha, área de serviço e banheiro:

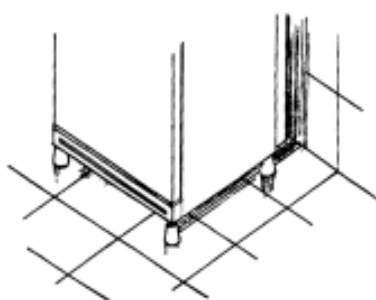
- cerâmica marca Cecrisa, linha Ilha Bela, de 30 x 30 cm;
- rejunte branco, marca Quartzolit.

Terraço:

- regularização com cimentado;
- cerâmica marca Cecrisa, linha Omaha WH 5531 A, de 30 x 30 cm;
- rejunte branco, marca Quartzolit.

Manutenções e Recomendações

MATERIAIS CERÂMICOS

- **A limpeza destes revestimentos deve ser feita, de preferência a seco, evitando a utilização de água para não haver infiltração, e/ou desgaste nos materiais;**
- A conservação mais adequada é feita com o uso de pano ou esponja macia, umedecido com sabão neutro. Evite lavagens gerais, vassouras de piaçava, que podem destruir o rejuntamento entre as peças, bem como o uso de detergentes agressivos, ácidos, soda cáustica, que retiram o esmalte das peças e atacam os rejuntamentos;
- Evitar variações bruscas de temperatura através do contraste de água fria e quente, que poderão ocasionar o gretamento ou mesmo a rachadura do elemento cerâmico;
- Para perfeita conservação deste tipo de material, verifique semestralmente o seu rejuntamento, para evitar eventuais infiltrações;
- Evitar o uso de pregos ou parafusos, mesmo nas juntas, pois poderão ocasionar infiltrações e vazamentos;
- Recomendamos o uso de um capacho na entrada do apartamento. Isso evitará que a sujeira seja transportada para dentro diminuindo, desta forma, a frequência de limpeza.

Ao instalar fogão, geladeira, freezer ou lavadoras de roupas, utilize apoios com roletes ou bases de borracha/plástico para evitar arranhões no piso cerâmico.

10 - INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS

Especificações Técnicas

O edifício é equipado com redes de água fria, águas pluviais, gás, esgoto e ventilação.
Esta, sem dúvida é uma das partes do apartamento que requer os maiores cuidados de preservação e manutenção. Leia com atenção as recomendações para sua conservação, informando sobre isso as demais pessoas da família ou residentes no imóvel.

REDE DE ÁGUA FRIA

As tubulações de água fria e esgoto das pias da cozinha e do banheiro são facilmente detectadas, pois não estão embutidas na parede.

detalhe das tubulações aparente da pia da cozinha

detalhe das tubulações aparente da pia do banheiro

No teto da cozinha do seu apartamento existe uma sanca de gesso por onde passam as tubulações de água e esgoto do apartamento imediatamente superior.

detalhe das tubulações no teto da cozinha

O fornecimento de água do edifício é feito pela SABESP (Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo). Depois de passar pelo medidor de consumo (hidrômetro), a água é conduzida ao reservatório inferior. A partir daí, é bombeada para o reservatório superior por um conjunto moto-bomba, comandado automaticamente por chaves-bóias de controle de nível, responsáveis pelo acionamento e o desligamento do sistema.

REDE DE ÁGUA QUENTE

A água será aquecida através de um aquecedor a gás de passagem (a compra e instalação desse equipamento é de responsabilidade do proprietário), a ser instalado na na área de serviço.

Sugestão para compra do aquecedor a gás de passagem

capacidade: 10 litros/minuto, com exaustão forçada
gás utilizado no condomínio: gás Natural

REDES DE ÁGUAS PLUVIAIS, ESGOTOS E VENTILAÇÕES

São águas pluviais, as águas de chuva coletadas dos telhados e lajes, escoadas através das calhas, ralos ou grelhas que, pelos condutores (prumadas), são desviadas no subsolo e daí para a rede pública.

Os esgotos têm origem no vaso sanitário, nas pias, no chuveiro, no lavatório, nos ralos etc.. Os ramais que recebem as águas ou detritos destes aparelhos são conectados a uma prumada principal coletora.

As prumadas recolhem as águas residuais de vários pontos do Edifício, levando-as por gravidade até os desvios no subsolo, de onde seguem para a rede coletora pública.

As ventilações das redes de esgoto servem para manter as pressões nas tubulações iguais a pressão atmosférica, para que desta maneira não ocorram contrafluxos ou deterioração nas tubulações. A rede é composta por prumadas e elementos de conexão as peças principais das prumadas de esgoto.

REDE DE GÁS ENCANADO

O Condomínio está conectado à rede externa de gás. As instalações foram devidamente aprovadas através de Laudo de Vistoria Prévia, feita pelo fiscal da COMGÁS.

A **tubulação de gás** encanado foi executada em cobre. A prumada alimenta o ponto de fogão na cozinha e o aquecedor na área de serviço.

Medição remota de gás: o projeto previu a possibilidade de instalar o sistema de medição remota de gás. Este sistema funciona basicamente com um medidor de gás colocado depois do registro geral e faz a medição do consumo conforme o uso. Este equipamento não será entregue pela Construtora, apenas a infra-estrutura para sua instalação. O registro geral do gás está localizado embaixo do tanque na área de serviço .

IMPORTANTE: a decisão da compra e instalação do sistema e dos equipamentos para a medição remota de gás, fica por conta do Condomínio, devendo ser decidido em Assembléia.

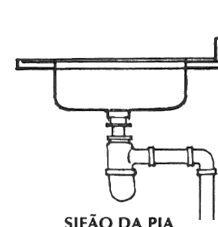
Obs.: Não existe a possibilidade de um Condômino isoladamente instalar o sistema e o equipamento de medição remota de gás.

detalhe do registro geral do gás, localizado embaixo do tanque

Manutenções e Recomendações

REDE DE ÁGUA FRIA

- Antes de executar qualquer furação nas paredes, consulte os desenhos de hidráulica em anexo, para evitar perfurações e danos a rede;
- Para o perfeito funcionamento de registros e torneiras, substituir periodicamente os elementos de vedação, evite apoiar pesos ou utilizar como cabides os registros e torneiras, pois isto poderá danificá-los;
- Em caso de emergência ou quando houver necessidade de realizar algum reparo na rede, deve-se fechar o registro localizado no box do banheiro, esse registro controla pontos de água fria do banheiro, da cozinha e da área de serviço.
- Quando o vazamento for sobre o teto rebaixado de gesso, portanto nas tubulações de esgoto ou água fria do apartamento imediatamente superior, comunique o fato ao proprietário do apartamento de onde vem o vazamento, para que o mesmo verifique e promova o reparo, sendo os custos destes reparos de inteira responsabilidade do proprietário do apartamento superior, ou seja, de onde vem o vazamento.
- Evite choques com os sifões da pia, pois os mesmos podem vir a deslocar-se, causando vazamentos.

SIFÃO DA PIA

COMO DESENTUPIR A PIA

- Retirar o corpo inferior do sifão, que esta localizado na parte inferior da cuba, e fazer a limpeza retirando os resíduos. Observar se a tubulação de saída contém massa de gorduras cristalizadas ou fios de cabelos obstruindo a passagem de líquidos. Fazer toda a limpeza e recolocar o conjunto do sifão, tendo o cuidado de verificar a vedação das roscas.
- Não utilizar produtos corrosivos à base de soda cáustica e ácido, arames ou ferramentas não apropriadas. Consultar um profissional ou empresa especializada em casos graves.

REDE DE ESGOTO

- Todos os ralos possuem grelhas de proteção, para evitar que detritos maiores caiam em seu interior, ocasionando entupimentos. Nunca deixe os ralos sem as grelhas de proteção;
- Se o apartamento ficar muito tempo sem uso, convém jogar água limpa nos ralos sifonados para evitar o mau cheiro, uma vez que sem o uso, a água retida no sifão se evapora;
- Nunca jogue gorduras ou resíduos sólidos nos ralos de pias e lavatórios, e use sempre a grelha de proteção que acompanha a válvula americana das cubas de inox da pia de cozinha;
- Os ralos devem ser limpos periodicamente, sem a utilização contudo de produtos ácidos ou cáusticos, água muito quente, hastes ou arames que com certeza irão danificá-los.

REDE DE GÁS

- Não faça qualquer alteração na tubulação de gás;
- Faça a ligação de seu fogão com técnico especializado, indicado pelo fabricante do seu fogão;
- Atenção: O gás é invisível, inflamável e de altíssimo grau de periculosidade;
- Antes de adquirir ou instalar fogões, verifique se os mesmos estão adaptados ao tipo de gás utilizado no Condomínio (gás Natural);
- Nunca teste ou procure vazamentos em um equipamento a gás utilizando fósforos, objetos que produzam faíscas, ou qualquer outro material inflamável;
- Nem mesmo acione os interruptores de luz. Feche todas as torneiras de gás, abra bem as portas e janelas e comunique-se imediatamente com o zelador do Edifício ou com uma empresa especializada. Atualmente existem equipamentos domésticos no mercado especialmente fabricados para detectar possíveis vazamentos;
- Não confie a manutenção de seus aparelhos a gás para pessoas não habilitadas pela empresa fabricante.

11 - LOUÇAS, METAIS SANITÁRIOS E TAMPOS

Materiais Básicos

Banho:

- tampo: granito Cinza Andorinha.
- bacia com caixa acoplada: marca Celite, linha Saveiro, cor branco;
- cuba de embutir: marca Celite, linha oval, 49 x 32,5 cm, cor branco.
- torneira para lavatório: marca Celfix, linha Ligth Metal cromada, ref. 1194 - C 40;
- acabamento de registros: marca Celfix, linha Ligth Metal cromada, ref. C 40.

Cozinha:

- tampo: granito Cinza Andorinha com cuba embutida em aço inox.
- torneira de mesa: marca Celfix, ref. 1167 C-40 CR.

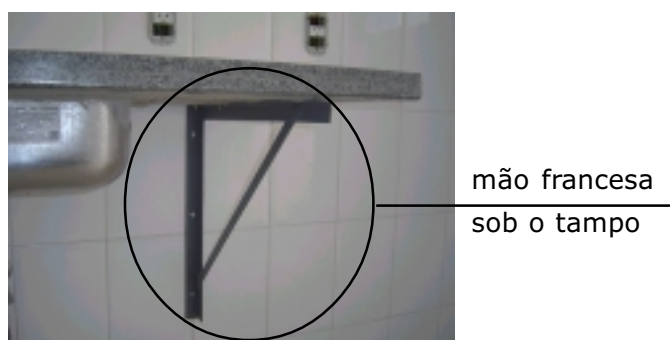
Área de serviço

- tanque com coluna: marca Celite, ref. 18 litros.
- torneira para tanque: marca Celfix, ref. 1153 - C 40 CR.

Manutenções e Recomendações

- Não jogue quaisquer objetos nos vasos sanitários e ralos que possam causar entupimentos, tais como: absorventes higiênicos, folhas de papel, cotonetes, cabelos, fio dental etc.;
- Nunca jogue gordura ou resíduo sólido nos ralos das pias e dos lavatórios, jogue-os diretamente no lixo;
- Não deixe de usar a grelha de proteção que acompanha a cuba da pia de cozinha;
- Nunca suba ou se apóie nas louças e bancadas, pois podem se soltar ou quebrar causando ferimentos graves. Cuidados especiais com crianças;

- Não apertar em demasia as torneiras da sua unidade, pois pode causar danos às buchas de vedação interna;
- Ao instalar filtros, torneiras etc., não os atarraxe com excesso de força, pois pode danificar a saída da tubulação provocando vazamentos;
- Não permitir sobrecarga de louças sobre a bancada;
- Não devem ser retirados elementos de apoio (mão francesa, coluna do tanque etc.), podendo sua falta ocasionar quebra ou queda da peça ou bancada;

mão francesa
sob o tampo

- Mantenha vedado o ponto de esgotamento de água da máquina de lavar junto à parede, usando acessórios próprios;
- É recomendado o uso de sabão biodegradável para evitar retorno da espuma da máquina de lavar;
- Mantenha os registros fechados no caso de ausência prolongada do imóvel;
- Em caso de falta de uso dos equipamentos hidráulicos por período prolongado, deixe correr um pouco de água para restabelecer o "fecho hídrico" dos ralos sifonados e sifões, evitando assim o retorno do mau cheiro;
- A falta de uso prolongado dos mecanismos de descarga pode acarretar danos como ressecamento de alguns componentes e acúmulo de sujeira, causando vazamentos ou mau funcionamento. Caso esses problemas sejam detectados não mexer nas peças e acionar a assistência técnica do fabricante;
- Limpe os metais sanitários, ralos das pias e lavatórios, louças e cubas de aço inox em pias, com água e sabão neutro e pano macio, nunca com esponja ou palha de aço e produtos abrasivos;

- Não utilize na limpeza ou desentupimento, hastes, ácidos ou produtos cáusticos, acetona concentrada e substâncias que produzam ou estejam em alta temperatura;
- Limpe periodicamente os ralos e sifões das louças, tanques, lavatórios e pias do seu imóvel, retirando todo e qualquer material causador de entupimento (piaçava, panos, fósforos, cabelos etc.) e jogando água a fim de se manter o fecho hídrico nos ralos sifonados evitando assim o mau cheiro proveniente da rede de esgoto;
- Limpe periodicamente os aeradores (bicos removíveis) das torneiras, pois é comum o acúmulo de resíduos provenientes da própria tubulação;
- Substitua periodicamente vedantes (courinhos) das torneiras, misturadores e registros de pressão para garantir a vedação e evitar vazamentos;
- Caso os tubos flexíveis (rabichos), que conectam as instalações hidráulicas às louças forem danificados, causando vazamentos, substitua-os tomando o cuidado de fechar o registro geral de água antes da troca.

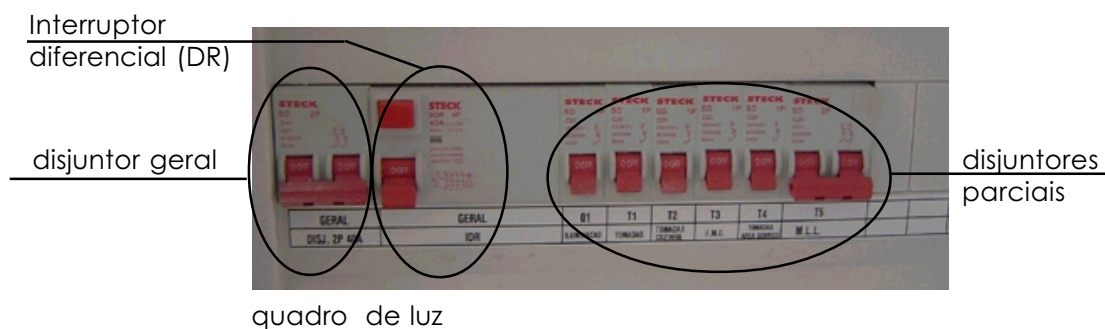
12 - INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E COMPLEMENTARES

Especificações Técnicas

Quadro de distribuição: cada apartamento possui um quadro de distribuição de onde originam-se todos os circuitos elétricos (de iluminação e tomadas), dimensionados de acordo com uma carga, pré-determinada. No quadro haverá a identificação de cada um dos circuitos e seus respectivos disjuntores.

Disjuntor geral: localizado no quadro de distribuição, permite a passagem ou interrupção de corrente (energia) para o apartamento, além de proteger o barramento contra curto-circuitos e sobrecargas.

Interruptor diferencial (***DR**): é um dispositivo que visa a segurança pessoal e patrimonial, pois ele protege tanto contra um choque ou contra uma pequena fuga de corrente. Esse dispositivo funciona da seguinte forma: se você coloca um secador de cabelos na tomada, e este aparelho está com uma pequena fuga de corrente, ou seja, a energia que vem da tomada não está sendo completamente aproveitada pelo motor, mas está perdendo-se pelo fio e pela carcaça do aparelho, esse dispositivo entra em ação e corta o fornecimento de energia, desligando o disjuntor (que fica localizado no quadro de luz). Portanto não adquira aparelhos elétricos de fornecedores que não possam dar garantia de qualidade ou procedência, e não admita que pessoas não habilitadas ou funcionários executem reparos no quadro elétrico de seu apartamento.
Não remova o dispositivo DR.

Disjuntores parciais: a função principal dos disjuntores é proteger o circuito contra excesso de carga ou curto circuito, desligando-se automaticamente quando isto ocorrer.

Tomadas e interruptores: estão localizados de acordo com o projeto executivo de instalações elétricas. A instalação elétrica dos apartamentos, de um modo geral, prevê todas as tomadas com voltagem de 110/127 V, **com exceção da tomada para máquina de lavar louça.** A quantidade e localização das tomadas foi prevista, tendo em vista sua utilização lógica e racional, estando de tal forma dimensionada que dispensa a ligação de 2 (dois) ou mais aparelhos elétricos a uma mesma tomada, impedindo assim sobrecargas que possam prejudicar as instalações elétricas do apartamento.

- Os materiais de acabamento utilizados são da marca Iriel, linha Impéria, cor branco.

INSTALAÇÕES COMPLEMENTARES

- **Telefonia**

  Foi executada a enfiação para a instalação de telefone, até o ponto existente na sala. Caso haja interesse, a passagem da enfiação para os outros pontos do apartamento fica a cargo do proprietário.
  A compra e a instalação do aparelho e da linha telefônica é de responsabilidade do proprietário.

- **Interfone**

  Os equipamentos instalados no edifício são da marca Maxcom.
  Este sistema possibilita aos condôminos comunicarem-se entre si e com os demais pontos da área comum.

- **Pontos para Televisão**

  Foi executada a infra-estrutura (tubulação seca) para passagem do cabeamento do sistema de antena coletiva (sinais abertos de VHF-UHF) ou para TV por assinatura.

- **Luz de Emergência**

  O edifício é dotado de sistema de luz de emergência, através de unidades autônomas de iluminação, visando ter iluminação mínima no caso de corte de fornecimento de energia pela Eletropaulo, no hall social, escadaria, salão de festa, guarita e subsolo.

Manutenções e Recomendações

- Mantenha o quadro de distribuição sempre fechado;
- Limpe-o sempre com um pano seco; sob nenhuma hipótese lave-o;
- Não permita que pessoas não capacitadas ou "curiosos" executem reparos no interior do quadro;
- Caso haja sobrecarga momentânea, em algum dos circuitos, o disjuntor correspondente irá desligar automaticamente; ligue-o novamente e, se o problema persistir está caracterizada a sobrecarga no circuito, ou seja, a corrente solicitada pelo equipamento ligado ao circuito, é superior a capacidade do disjuntor; uma verificação simples é dividir a carga em WATTS, grandeza representada pela letra "W", pela tensão em VOLTS, grandeza representada pela letra "V"; o resultado deve ser inferior a capacidade do disjuntor que protege o circuito em questão; solicite a assistência de um profissional habilitado para que verifique qual atitude é mais adequada;
- Evite riscos desnecessários; ao efetuar a simples troca de lâmpadas queimadas, desligue o circuito correspondente;
- Não ligue novos pontos elétricos aos disjuntores já existentes;
- Solicite periodicamente manutenção preventiva (feita por profissional capacitado); a boa técnica recomenda que se efetue "apertos" nos bornes dos disjuntores, indistintamente, ou seja, junção fio/disjuntor, junção cabo de entrada/disjuntor (DR) e junção barramento/disjuntor.
- Evite a utilização de "benjamins" pois eles podem causar sobrecarga nos circuitos;
- Tenha cuidado na colocação de lustres, apliques e similares pois o corte indevido ou emenda mal executada pode causar interrupção de energia, curto-circuitos; contrate sempre profissionais responsáveis e capacitados para fazê-lo;
- No caso de falta de energia certifique-se se a ocorrência se dá em todo apartamento ou em pontos específicos; verifique se todos os disjuntores estão ligados; caso haja algum disjuntor desligado religue-o e veja se o problema persiste; caso afirmativo contrate um técnico especializado;
- Se todo o apartamento estiver sem energia, após verificar todos os disjuntores dos circuitos, recorra ao zelador para que seja verificado o disjuntor geral do apartamento, no centro de medição.

13 - PINTURA

Especificações Técnicas

Tetos e paredes:
- Material de acabamento: pintura látex PVA branco, sobre retoques de massa corrida.

Esquadrias de ferro (guarda corpo):
- Material de acabamento: esmalte sintético preto.

Portas, batentes e guarnições:
- Material de acabamento: esmalte sintético branco.

Manutenções e Recomendações

- Não esfregue as paredes;
- Retire manchas com pano branco umedecido com água;
- Nas portas pintadas use uma flanela seca, ou quando necessitar de uma limpeza mais profunda, use apenas um pano branco com sabão neutro, não esfregue apenas uma região da porta, mas limpe ela toda por igual, feito isso retire o produto com um pano branco umedecido em água limpa, não use produtos à base de amoníaco ou ácidos;
- Mantenha as janelas dos banheiros abertas para evitar ou retardar o aparecimento de manchas de bolor no teto de gesso, devido ao vapor de água quente;
- Com o tempo, a pintura escurece um pouco e fica naturalmente queimada. Nunca faça, portanto, retoques em pontos isolados; quando necessário pinte toda parede ou cômodo;
- Para que seu apartamento mantenha uma aparência sempre nova, recomenda-se uma pintura geral periódica.

14 - FORNECEDORES E PRESTADORES DE SERVIÇO

Segue a relação dos principais fornecedores e prestadores de serviços que atuaram no ***Condomínio Residencial Brasil.***

REALIZAÇÃO

Construção
CGS ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES Ltda.
R. Doutor Fadlo Haidar, 115 - Itaim Bibi
Fone: (11) 3045-6800

Incorporação
ITAJUBÁ EMP. IMOBILIÁRIOS Ltda.
R. Dr. Eduardo de Souza Aranha, 153 - 11º andar - Itaim Bibi
Fone: (11) 3847-9999

Realização
Diálogo Engenharia e Construção Ltda.
R. Dr. Eduardo de Souza Aranha, 153 - 11º andar - Itaim Bibi
Fone.: (11) 3847-9999

PROJETOS TÉCNICOS

Projeto de fundação
APOIO ASS. E PROJ. DE FUNDAÇÕES Ltda.
Av. Brig. Faria Lima, 1685 - 5º andar - cj. 55
Fone: (11) 3814-1655

Projeto estrutural
NACCACHE ENGENHARIA S/C Ltda.
R. Neto de Araujo, 320, 7º andar
Fone: (11) 5573-5374

Projeto de Elétrica e Hidráulica
NV ENGENHARIA Ltda.
Av. Jabaquara, 299 - 3º andar
Fone: (11) 5581-4538

Projeto de Arquitetura
TITA EMPREITEIRA S/C Ltda.
R. Carlito, 446
Fone: (11) 6211-0868

Projeto de paisagismo
SILVANA SALLUM PAISAGISMO
Alameda dos Jurupis, 452 cj. 72
Fone: (11) 5051-2311

Elaboração do Manual do Proprietário
Proconsult Engenharia Ltda.
R. Caio Prado, 267
Fone: (11) 3256-8344

INSTALAÇÕES E SERVIÇOS PRINCIPAIS

Instalações hidráulicas, elétricas e gás
HESIL INST. ELÉTRICA E HIDRÁULICA Ltda.
R. Barata Ribeiro, 190 - 10º andar - cj. 104
Fone: (11) 3129-3717

Impermeabilizações
IMBRAS TNI - IMPERMEABILIZAÇÃO Ltda.
R. dos Democratas, 905
Fone: (11) 5581-4155

Pintura
REFORÇOS PINTURAS Ltda.
R. Jardel Filho, 395
Fone: (11) 6524-7293

Empreiteira de mão de obra civil
CONSTRUART CONSTRUÇÕES Ltda.
R. Tenente Américo Morete, 82 - cj. 505
Fone: (11) 4426-5324

Elevadores
ELEVADORES ATLAS SCHINDLER S/A
Av. do Estado, 6.116
Fone: (11) 6120-5100

Rufos
PROJETO CALHAS COM. E SERV. Ltda.
R. Eng. Roberto Frade Monte, 86
Fone: (11) 3781-7782

Guarda Corpo dos Terraços
METALÚRGICA PHOENIX IND. E COM. Ltda.
Av. Wallace Simonsen, 2107
Fone: (11) 4332-5196

Telefonia e interfonia
SERVEL INST. E MANUTENÇÃO ELÉTRICA E ELETRÔNICA S/C Ltda.
R. Gonçalves Dias, 22
Fone: (11) 4226-3980

Corrimão Escadaria
METALÚRGICA ROTA Ltda.
R. Terezinha, 86 - Vila Bertioga
Fone: (11) 6601-1122

Portões Automatizados
AUTO PORT COMÉRCIO E INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTOS ELETRÔNICOS Ltda.
Alameda dos Maracatins, 849
Fone: (11) 5055-9355

ESQUADRIAS DE MADEIRA E METÁLICAS

Esquadrias de Alumínio e Vidros
ATLÂNTICA DIVISÃO DE ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO PADRONIZADAS Ltda.
R. Pedro Rípoli, 2370
Fone: (11) 4828-6344

Fechaduras
ALIANÇA METALURGICA Ltda.
R. Freire Bastos, 89
Fone: (11) 6951-1500

Portas de Madeira
HIPER CARTESCOS MADEREIRA Ltda.
R. do Gasômetro, 235
Fone: (11) 3313-5443

Esquadrias de Ferro
METALÚRGICA PHOENIX IND. E COM. Ltda.
Av. Wallace Simonsen, 2107
Fone: (11) 4332-5196

EQUIPAMENTOS

Equipamentos contra incêndio - extintores
POLIPEC IND. E COMÉRCIO Ltda.
Av. Silvestre Pires de Freitas, 1480
Fone: (11) 6404-7700

Piscina e equipamentos
AQUAVIDA IND. E COM. Ltda
R. das Antilhas, 331 - Barueri
Fone: (11) 4198-2822

Churrasqueira
O ALICERCE
Av. Pereira Barreto, 1674 - Sto. André
Fone: (11) 4425-2725

Luminárias externas e internas
VIT ILUMINAÇÃO Ltda.
R. dos Ecos, 10006 - SP
Fone: (11) 5929-2763

Luminárias de emergência
KBR ELETRÔNICA
R. Bento Barbosa, 312
Fone: (11) 5181-5541

Sauna
TECNOSAUNAS E LAZER COMERCIAL Ltda.
Av. Dom Pedro II, 2402 - Sto. André
Fone: (11) 4991-4066

REVESTIMENTOS DE PAREDES, PISOS E TETOS

Cerâmicas e azulejos
Cecrisa Revestimentos Cerâmicos S.A
Rodovia Luiz Rosso, 9997 Quarta Linha
Fone: (11) 4521-8601

Tampos de Granito - Material
RVG COMÉRCIO DE PEDRAS, MÁRMORES E GRANITOS Ltda.
Av. do Rio Bonito, 2032
Fone: (11) 5666-7733

Revestimento Externo - mão de obra
CONSTRUART CONSTRUÇÕES Ltda.
R. Tenente Américo Morete, 82 - conj. 505
Fone: (11) 9880-5428

LOUÇAS e METAIS SANITÁRIOS

Cuba em aço inox
RVG COMÉRCIO DE PEDRAS, MÁRMORES
E GRANITOS Ltda.
Av. do Rio Bonito, 2032
Fone: (11) 5666-7733

Metais Sanitários
ROCA BRASIL Ltda. - CELITE
Rod. MG 020 - Km 08 - Bicas
Fone: (11) 4351-3208

Louças sanitárias
ROCA BRASIL Ltda. - CELITE
Rod. MG 020 - KM 08 - Bicas
Fone: (11) 4351-3208

Carenagem (cozinha)
PEX DO BRASIL Ltda.
Av. Carlos Ferreira Endres, 454
Fone: (11) 6421-3177

APARELHOS ELÉTRICOS

Interruptores, tomadas de energia e espelhos
IRIEL INDÚSTRIA ELÉTRICA LTDA
Av. Nazário, 2.100 - Canoas - RS
Fone: (51) 478-9000 / 0800-5414151

15 - GARANTIA E ATENDIMENTO

GARANTIA LEGAL

A **CGS ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES** é responsável pela construção do imóvel segundo as prescrições do Código de Proteção e Defesa do Consumidor. Abaixo estão relacionados os seguintes tipos de problemas:

- **Vícios Aparentes:**
  São aqueles de fácil constatação, detectados quando da vistoria para recebimento do imóvel.
- **Vícios Ocultos:**
  São aqueles não detectáveis no momento de entrega do imóvel, e que podem surgir durante a sua utilização regular.

  A empresa Construtora, no entanto, só pode ser responsabilizada caso a origem do vício oculto seja, comprovadamente, anterior à entrega do imóvel.
- **Solidez e Segurança:**
  São ítens relacionados à solidez da edificação, e que possam comprometer a sua segurança, nele incluídos peças e componentes da estrutura do edifício, tais como lajes, pilares, vigas, estruturas de fundação, contenções e arrimos.

PRAZOS DE GARANTIA

Os prazos de garantia de material e serviço dos sistemas estão relacionados a seguir, com validade a partir da data do Auto de Conclusão do Imóvel.

Atenção

A Construtora não se responsabiliza por danos causados pelo uso inadequado do imóvel, pelo prolongado desuso, pelo desgaste natural dos materiais ou por reformas e alterações feitas no projeto original, mesmo que ainda esteja vigente o prazo de garantia contratualmente estipulado.

PERDA DA GARANTIA

As garantias serão perdidas nos seguintes casos:

- Se durante o prazo de vigência da garantia (**vide tabela a seguir**) não for observado o que dispõe o Manual do Proprietário e a NBR 5674 - Manutenção da Edificação, no que diz respeito à manutenção preventiva correta, para imóveis habitados ou não;
- Se, nos termos do art. 393 do Código Civil Brasileiro atualizado 2003, ocorrer qualquer caso fortuito, ou por força maior, que impossibilite a manutenção da garantia concedida;
- Se foi executada reforma no imóvel ou descaracterizações dos sistemas, com fornecimento de materiais e serviços pelo próprio usuário;
- Se houver danos por mau uso, ou não respeitando os limites admissíveis de sobrecarga nas instalações e estrutura;
- Se o Proprietário não permitir o acesso do profissional destacado pela Construtora/Incorporadora nas dependências de sua unidade, para proceder à vistoria técnica;
- Se forem identificadas irregularidades na vistoria técnica e as devidas providências sugeridas não forem tomadas por parte do Proprietário ou Condomínio.

Obs: Demais fatores que podem acarretar a perda da garantia estão descritos nas orientações de uso e manutenção do imóvel para os sistemas específicos.

Atenção

A garantia de aparelhos ou equipamentos instalados pela Construtora em seu imóvel será a mesma dada pelo fabricante. O mesmo ocorre com os materiais empregados. Alguns materiais empregados possuem também garantias limitadas. **Na tabela a seguir** estão especificados os prazos máximos e garantias dos fabricantes.

Esta tabela foi extraída do Manual do Proprietário executado pelo Secovi-SP/Sinduscon.

SISTEMA		GARANTIA
	Equipamentos Industrializados	
Instalações de interfone	Desempenho do equipamento	Fabricante (*)
	Problemas com a instalação	1 ano
Antena Coletiva	Desempenho do equipamento	Fabricante (*)
	Problemas com a instalação	1 ano
Elevadores	Desempenho do equipamento	Fabricante (*)
	Problemas com a instalação	1 ano
Moto Bomba/ Filtro (recirculadores de água)	Desempenho do equipamento	Fabricante (*)
	Problemas com a instalação	1 ano
Automação de portões	Desempenho do equipamento	Fabricante (*)
	Problemas com a instalação	1 ano
Sistemas de proteção contra descargas atmosféricas	Desempenho do equipamento	Fabricante (*)
	Problemas com a instalação	1 ano
Sistema de combate à incêndio	Desempenho do equipamento	Fabricante (*)
	Problemas com a instalação	1 ano
Porta Corta-Fogo	Regulagem de dobradiças e maçanetas	No ato da entrega
	Desempenho de dobradiças e molas	Fabricante (*)
	Problemas com a integridade do material (portas e batentes)	5 anos
Iluminação de Emergência	Desempenho do equipamento	Fabricante (*)
	Problemas com a instalação	1 ano

SISTEMA		GARANTIA
Sistemas de Automação		
Voz – Telefonia	Desempenho do equipamento	Fabricante (*)
	Problemas com a infra-estrutura, prumadas, cabos e fios	01 ano
Vídeo - Televisão	Desempenho do equipamento	Fabricante (*)
	Problemas com a infra-estrutura, prumadas, cabos e fios	01 ano
Instalações Elétricas – Tomadas/ Interruptores/ Disjuntores		
Material	Espelhos danificados ou mal colocados	No ato da entrega
	Desempenho do material e isolamento térmico	Fabricante (*)
Serviços	Problemas com a instalação	01 ano
Instalações Elétricas – Fios, Cabos e Tubulação		
Material	Desempenho do material e isolamento térmico	Fabricante (*)
Serviço	Problemas com a instalação	01 ano
Instalações Hidráulicas – Colunas de Água Fria e Tubos de queda de esgoto		
Material	Desempenho do material	Fabricante (*)
Serviço	Danos causados devido a movimentação ou acomodacão da estrutura	05 anos
Instalações Hidráulicas – Coletores		
Material	Desempenho do material	Fabricante (*)
Serviço	Problemas com a instalação	01 ano
Instalações Hidráulicas – Ramais		
Material	Desempenho do material	Fabricante (*)
Serviço	Problemas com as instalações embutidas e vedação	01 ano

SISTEMA		GARANTIA
Instalações hidráulicas – Louças/ Caixa de descarga/ Bancadas		
Material	Quebrados, trincados, riscados, manchadas ou entupidos	No ato da entrega
	Desempenho do material	Fabricante (*)
Serviço	Problemas com a instalação	01 ano
Instalações hidráulicas – Metais sanitários/ Sifões/ Flexíveis/ Válvulas/ Ralos		
Material	Quebrados, trincados, riscados, manchadas ou entupidos	No ato da entrega
	Desempenho do material	06 meses
Serviço	Problemas com a vedação	01 ano
Instalações de gás		
Material	Desempenho do material	Fabricante (*)
Serviço	Problemas nas vedações das junções	01 ano
Impermeabilização		
	Sistema de Impermeabilização	05 anos
Esquadrias de madeira		
	Lascadas, trincadas, riscadas ou manchadas	No ato da entrega
	Empenamento ou descolamento	01 ano
Esquadrias de Ferro		
	Amassadas, riscadas ou manchadas	No ato da entrega
	Má fixação, oxidação ou mau desempenho do material	01 ano
Esquadrias de alumínio		
Borrachas, escovas, articu-lações, fechos e roldanas	Problemas com a instalação ou desempenho do material	02 anos
Perfis de alumínio, fixadores e revestimentos em painel de alumínio	Amassadas, riscadas ou manchadas	No ato da entrega
	Problemas com a integridade do material	05 anos

SISTEMA		GARANTIA
Revestimentos de parede/ piso e teto		
Paredes e Tetos Internos	Fissuras perceptíveis a uma distância superior a 1 metro	01 ano
Paredes externas/ fachada	Infiltração decorrente do mau desempenho do revestimento externo da fachada (ex: Fissuras que possam vir a gerar infiltração)	03 anos
Argamassa/ gesso liso	Má aderência do revestimento e dos componentes do sistema	05 anos
Azulejo/ Cerâmica	Quebrados, trincados, riscados, manchados, ou com tonalidade diferente	No ato da entrega
	Falhas no caimento ou nivelamento inadequado nos pisos	06 meses
	Soltos, gretados ou desgaste excessivo que não por mau uso	02 anos
Pedras naturais (Ardósia)	Quebrados, trincados, riscados ou falhas no polimento (quando especificado)	No ato da entrega
	Falhas no caimento ou nivelamento inadequado nos pisos	06 meses
	Soltas ou desgaste excessivo que não por mau uso	02 anos
Rejuntamento	Falhas ou manchas	No ato da entrega
	Falhas na aderência	01 ano
Piso Cimentado, Piso Acabado em Concreto, Contrapiso	Superfícies irregulares	No ato da entrega
	Falhas no caimento ou nivelamento inadequado	06 meses
	Destacamento	02 anos
Forros		
Gesso	Quebrados, trincados ou manchados	No ato da entrega
	Fissuras por acomodação dos elementos estruturais e de vedação	01 ano

SISTEMA		GARANTIA
Pintura / verniz (interna/ externa)		
	Sujeira ou mau acabamento	No ato da entrega
	Empolamento, descascamento, esfarelamento, alteração de cor ou deterioração de acabamento	01 ano
Vidros		
	Quebrados, trincados ou riscados	No ato da entrega
	Má fixação	01 ano
Quadras Esportivas		
piso em grama	vegetação	06 meses
Alambrados, equipamentos e luminárias	Desempenho do equipamento	Fabricante (*)
	Problemas com a instalação	01 ano
Piscina		
	desempenho dos equipamentos	fabricante (*)
	problemas com a instalação	01 ano
Jardins		
	Vegetação	06 meses
Playground		
	Desempenho dos equipamentos	Fabricante (*)
Solidez/ Segurança da Edificação		
	Problemas em peças estruturais (lajes, vigas, pilares, alvenaria estrutural, estruturas de fundação, contenções e arrimos) e em vedações (paredes de alvenaria) que possam comprometer a solidez e segurança da edificação	05 anos

(*) Prazo especificado pelo Fabricante – Entende-se por desempenho de equipamentos e materiais sua capacidade em atender aos requisitos especificados em projetos, sendo o prazo de garantia o constante dos contratos ou manuais específicos de cada material ou equipamento entregues, ou 6 meses (o que for maior).

NOTA: No caso de cessão ou transferência da unidade, os prazos de garantia aqui estipulados permanecerão os mesmos.

VARIAÇÕES DE CONSTRUÇÃO ADMISSÍVEIS

São consideradas variações admissíveis da construção:

- Ocorrência de pequenas deformações ou fissuras na estrutura e em paredes, decorrentes da acomodação das peças estruturais do edifício a medida que ele está sendo solicitado por novas cargas, ou ainda pelo efeito de dilatação/contração provocado por grandes variações de temperatura. Essas deformações são previstas, dentro de limites estabelecidos pelas normas da ABNT;
- Diferenças de textura e cor entre peças de granito e pedra por serem materiais naturais e ainda azulejos e cerâmicas, estes com menor tolerância, por serem produtos industrializados.

DEVERES DO CONSUMIDOR

- Se por um lado, a Construtora tem a obrigação de entregar o imóvel sem vícios de construção e, na sua ocorrência, corrigí-los, o consumidor, usuário do imóvel, passa a ter deveres correlatos, cujo descumprimento pode configurar negligência e acarretar a perda de suas prerrogativas.

REFERÊNCIAS

- As informações aqui prestadas têm o objetivo de dar uma orientação geral ao condômino em relação ao assunto, não entrando em pormenores de natureza técnica e jurídica.

Para maiores esclarecimentos devem ser observadas as seguintes leis:

- Código de Processo Civil Brasileiro;
- Código de Defesa do Consumidor - 8.078/90;
- Condomínio e Incorporação - 4.591/64.

RECOMENDAÇÕES AO USUÁRIO

- Leitura das informações sobre a utilização do imóvel e dos seus equipamentos;
- Respeito às normas de uso indicadas pela Construtora e pelos fornecedores;
- Conservação do imóvel, dando a devida **manutenção preventiva** às suas diversas partes, **conforme tabela a seguir:**

Manutenção Preventiva

ITEM		DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE
Esquadrias de Alumínio		Limpeza geral esquadria (zona urbana ou rural)	1 vez ao ano
		Limpeza geral esquadria (zona marítima ou industrial)	A cada 3 meses
		Reapertar parafusos aparentes dos fechos	1 vez ao ano
		Regulagem do freio	1 vez ao ano
Impermeabilização		Inspecionar os rejuntamentos dos pisos cerâmicos, ralos e peças sanitárias	1 vez ao ano
Paredes		Repintar áreas privativas	A cada 3 anos
		Repintar áreas comuns	A cada 3 anos
Instalações Hidráulicas / Louças e Metais		Verificar os ralos e sifões das louças, tanques e pia	A cada 6 meses
		Trocar os vedantes (courinhos) das torneiras , misturadores do lavatório e registros de pressão	1 vez ao ano
		Limpar os aeradores (bicos removíveis)	A cada 6 meses
		Limpar e verificar a regulagem do mecanismo de descarga	A cada 6 meses
		Verificar gaxeta, anéis e estanqueidade dos registros de gaveta e dos registros de esfera	A cada 3 anos
		Verificar anéis dos registros de pressão e torneira do lavatório	1 vez ao ano
		Verificar os componentes do mecanismo da caixa acoplada	A cada 3 anos
Instalação Elétrica	Quadro de distribuição de circuitos	Reapertar todas as conexões	1 vez ao ano
		Desligar e religar os disjuntores diferenciais do quadro elétrico	A cada mês
	Tomadas, Interruptores e Pontos de Luz	Reapertar conexões e verificar estado dos contatos elétricos substituindo as peças que apresentam desgaste	A cada 2 anos

OBS.: Recomendamos a contratação de empresa especializada para realizar a manutenção preventiva

ASSISTÊNCIA TÉCNICA

Para solicitar Assistência Técnica na ocorrência de defeitos nos sistemas que compõe sua unidade habitacional (alvenaria estrutural, impermeabilização, pisos, azulejos, pintura, instalações elétricas, hidráulicas e gás, louça, metais, esquadrias metálicas, madeira, ferragens etc.) dentro dos prazos de vigência de garantia, siga as instruções:

1 - Tire uma cópia e preencha a ficha de Solicitação de Assistência Técnica (modelo na próxima página) da forma mais completa e esclarecedora possível. Encaminhe-a pelo **fax: 3045-6800 ou e-mail: sac@cgsengenharia.com.br** , aos cuidados do Serviço de Atendimento ao Cliente. O envio da mesma é condição mínima necessária para o atendimento. Não serão atendidas as solicitações verbais tanto pessoais quanto via telefone.

2 - No recebimento do seu pedido, caso não procedente, daremos um posicionamento em relação ao mesmo imediatamente. Se procedente, estaremos agendando uma vistoria em sua unidade. Neste momento é importante a sua presença, ou de outra pessoa que possa nos mostrar os eventuais problemas e esclarecer dúvidas.

3 - No ato da visita, comprovada a existência do defeito e definido os reparos a serem executados, faremos uma programação para a execução dos serviços.

4 - Se, ao contrário, na visita seja constatado que o defeito tenha sido causado pelo uso inadequado ou inexistência de manutenção preventiva, será registrada a perda da garantia, ficando o reparo e custo a cargo do morador.

5 - Nossos serviços serão executados em horário comercial e de acordo com o regulamento interno do Condomínio. A ordem de execução será de acordo com a sequência de encaminhamento das solicitações, exceto em caso de extrema urgência desde que atestada pela Construtora.

6 - Terminados os reparos, nosso representante solicitará o recebimento formal dos serviços, por meio do seu “aceite” na própria solicitação ou em impresso apropriado.

CGS ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES	**IMPRESSO EAT - 01/01** **SOLICITAÇÃO DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA - SAT**	SAT nº

Nome do solicitante:	telefone p/ contato :
Local / Obra:	data :

Descrição detalhada das falhas / problemas

____

assinatura do solicitante

Observações da Construtora

Conclusão: ☐ IMPROCEDENTE ☐ PROCEDENTE	Nº da OS aberta

Responsável pela Assistência Técnica	Diretor Técnico	_____/_____/____ data

16 - ANEXOS TÉCNICOS

PLANTAS, VISTAS E ESQUEMAS

Observe atentamente as áreas hachuradas nas vistas e esquemas: elas não devem ser perfuradas, pois são limites de segurança das tubulações.

Antes de furar!
usar limitador de broca e não ultrapassar 2 cm de profundidade.

Lembre-se de que os encanamentos que passam por uma parede hidráulica, mostrada no banheiro, na cozinha etc., também estão passando por esta mesma parede na área seca vizinha. Nas colocações dos armários, tomar todos os cuidados possíveis.

VISUALIZE OS DESENHOS DO SEU APARTAMENTO:

- Planta de Arquitetura;
- Esquema da Instalação Elétrica;
- Plantas e Vistas das Instalações Hidráulicas.